

Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS

Tuborg Parkvej 2, 4 1
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/03/2019

Lars Olaf Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS
Tuborg Parkvej 2, 4 1
2900 Hellerup

e-mailadresse: tpv2@mail.dk

CVR-nr: 38614126

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS
Karlslunde Strandvej 34
2690 Karlslunde
DK Danmark

CVR-nr: 12488106

P-enhed: 1000394148

Ledespåtegning

Den af os udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14/03/2019

Direktion

Lars Olaf Larsen
Direktør

Birthe Glasdam Clement
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Karlsunde, 14/03/2019

Lasse Svensson , mne3549
Registreret revisor
AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS
CVR: 12488106

Ledelsesberetning

Resultatet af virksomheden for regnskabsperioden 1. januar -31. december 2018 samt selskabets økonomiske stilling ved regnskabsperiodens udgang fremgår ved efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Aktiviteter

Selskabets aktivitet udgør udvikling, udlejning og salg af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Sammenligningstal udgør en periode på under 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelseskriteriet. Omkostninger periodiseres i overensstemmelse hermed.

Drifts- og administrationsomkostninger

Indeholder løbende driftsomkostninger for ejendommen samt diverse administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Ejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Småanskaffelser på indtil kr. 13.500 pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris reduceret med de resterende forholdsmæssige transaktionsomkostninger. Årets andel af transaktionsomkostningerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.200.905	1.413.284
Eksterne omkostninger		-312.428	-79.582
Bruttoresultat		1.888.477	1.333.702
Resultat af ordinær primær drift		1.888.477	1.333.702
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.571.452	0
Øvrige finansielle omkostninger		-449.138	-135.656
Ordinært resultat før skat		3.010.791	1.198.046
Skat af årets resultat		-669.123	-202.976
Årets resultat		2.341.668	995.070
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.200.000	960.000
Overført resultat		1.141.668	35.070
I alt		2.341.668	995.070

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		27.000.000	25.428.548
Materielle anlægsaktiver i alt	1	27.000.000	25.428.548
Anlægsaktiver i alt		27.000.000	25.428.548
Andre tilgodehavender		19.862	184.791
Tilgodehavender i alt		19.862	184.791
Likvide beholdninger		34.888	1.443.353
Omsætningsaktiver i alt		54.750	1.628.144
Aktiver i alt		27.054.750	27.056.692

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	2	50.000	50.000
Overført resultat		1.176.738	35.070
Forslag til udbytte		1.200.000	960.000
Egenkapital i alt		2.426.738	1.045.070
Hensættelse til udskudt skat		633.322	112.886
Hensatte forpligtelser i alt		633.322	112.886
Gæld til realkreditinstitutter		12.082.242	12.842.831
Gæld til banker		9.810.058	10.965.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		21.892.300	23.807.831
Gæld til realkreditinstitutter		761.113	757.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.784	22.201
Skyldig selskabsskat		145.895	90.090
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		143.168	163.216
Deposita		998.430	1.058.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.102.390	2.090.905
Gældsforpligtelser i alt		23.994.690	25.898.736
Passiver i alt		27.054.750	27.056.692

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	25.428.548
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	25.428.548
Værdireguleringer primo	0
Årets Værdiregulering	1.571.452
Værdireguleringer ultimo	1.571.452
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.000.000

2. Registreret kapital mv.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelsen til dagsværdi af investeringsejendommen foretages af selskabets ledelse. Ejendommens dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi/afkastkrav fastsat til mellem 8,00 og 8,5%, hvor der tages udgangspunkt i selskabets teoretiske leje reduceret med faste driftsomkostninger. Endvidere reguleres dagsværdien for eventuel tomgangsleje. Ledelsen har ud fra nævnte forudsætninger fastsat årets dagsværdiregulering.

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Birthe Clement Holding ApS, Tjørnevej 14, 2800 Kgs. Lyngby
TDV2 Invest ApS, Tuborg Parkvej 2, 4. 1, 2900 Hellerup
JP Basse ApS, Sydvestvej 130, 2600 Glostrup
M&R Consult ApS, Åtoften 82, 2990 Nivå

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0